PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Barrie

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

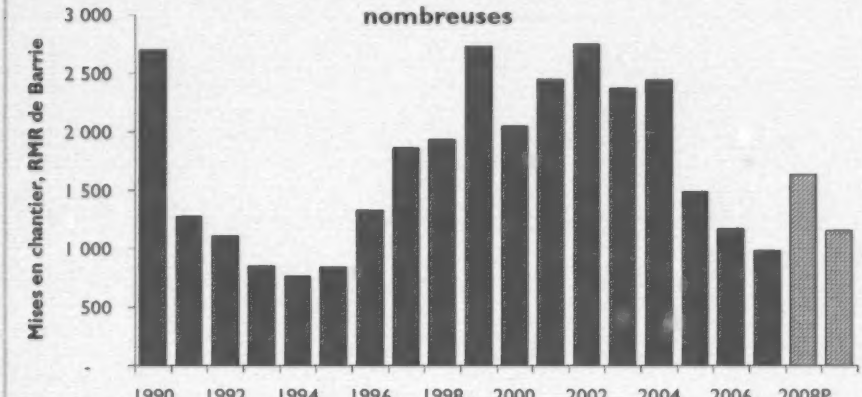
Marché du neuf

La construction résidentielle est en perte de vitesse

Les mises en chantier d'habitations devraient connaître une forte croissance en 2008, pour ensuite ralentir en 2009. Après 2010 et jusqu'en 2012, le rythme de la construction résidentielle va s'accélérer. Les maisons individuelles – type de logement ayant toujours été le plus prisé à Barrie – continueront de constituer la majorité des habitations mises en chantier dans la région, mais les appartements verront leur part de la production augmenter durant la période visée par les prévisions. Après avoir monté en flèche en

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations resteront nombreuses



Source: SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
La construction résidentielle est en perte de vitesse

2 **Marché de la revente**
L'activité continue de ralentir sur le marché de la revente

3 **Économie**
Marché du travail
Taux hypothécaires

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

2008, le prix des logements neufs enregistrera une progression modérée en 2009.

Selon les prévisions, le nombre d'habitations commencées cette année dépassera 1 600 et réalisera ainsi un bond considérable de plus de 60 % par rapport à 2007, à la faveur de la forte hausse des mises en chantier d'appartements. Au cours des prochaines années, toutefois, l'activité perdra de sa vigueur dans le secteur de la construction résidentielle, car elle sera modérée par le ralentissement économique et la baisse des mises en chantier d'appartements. Résultat : après 2010 et jusqu'en 2012, les mises en chantier d'habitations vont progresser plus lentement qu'en 2008 et se chiffrer en moyenne à environ 1 200 par an.

En 2008 comme en 2009, la majorité des habitations dont on aura commencé la construction seront des maisons individuelles, et plus de 20 % seront des appartements. Ces derniers constitueront une part grandissante des logements mis en chantier, car leur prix est plus abordable que celui des autres types d'habitations neuves et l'offre de terrains à usage résidentiel diminue.

Toujours sur le marché du neuf, le prix moyen devrait s'établir à 353 000 $ cette année. Il augmente sous l'effet non seulement de l'appréciation globale des logements, mais aussi de l'évolution des types d'habitations qui se construisent. Dans le canton de Springwater et la ville d'Innisfil, les constructeurs bâtissent de grandes maisons dont le prix est élevé, ce qui fait monter le prix moyen dans la RMR. Dans cette dernière, les habitations dont on a commencé la construction entre janvier et juin 2008 ont en moyenne 271 mètres carrés. À Springwater, elles présentent une superficie moyenne de 919 mètres carrés et à Innisfil, de 267 mètres carrés; dans la ville de Barrie, elles sont beaucoup moins vastes (190 mètres carrés en moyenne).

La croissance des prix est vive en ce moment, mais elle va ralentir l'an prochain, les acheteurs devenant plus prudents. On peut donc s'attendre à ce que le prix moyen des habitations neuves augmente de 2 % en 2009 et se chiffre à 361 000 $.

Marché de la revente

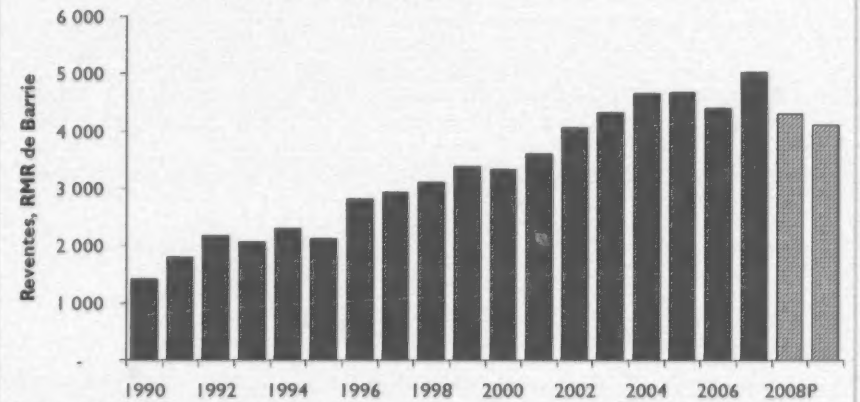
L'activité continue de ralentir sur le marché de la revente

Les ventes de logements existants seront moins nombreuses cette année que l'an dernier et elles continueront de se replier en 2009. Or, le marché de la revente (tout comme celui du neuf) a été vigoureux en 2007, et une partie de cette vitalité va subsister : elle se manifestera du côté des nouvelles inscriptions, tant cette année que l'an prochain. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), qui se situait depuis quelques années à un niveau caractéristique d'un marché vendeur, va fléchir en 2008 et 2009, car l'offre et la demande seront plus équilibrées. Quant au prix des logements existants, il va gagner un peu plus de 2 % cette année et augmenter d'autant en 2009.

En 2008, les ventes d'habitations existantes accuseront une baisse d'un peu plus de 14 % par rapport à leur niveau record de 2007. Il y en aura 4 300, un nombre élevé qui demeure nettement supérieur à la moyenne du cycle actuel du marché. L'activité va continuer de régresser l'an prochain : 4 100 transactions seront conclues sur le marché de la

Figure 2

Les ventes de logements existants vont ralentir



Source: ACI et SCHL

revente, soit 5 % de moins qu'en 2008. L'affaiblissement du marché du travail et la hausse des prix seront à l'origine du repli des ventes de logements existants.

L'augmentation des prix des habitations à Barrie continuera de pousser à la hausse le nombre de logements existants mis en vente en 2008, année où les nouvelles inscriptions s'accroîtront de près de 2 % et se chiffreront à 8 000. Même si l'économie et l'activité sur les marchés seront en perte de vitesse à la fin de 2008 et en 2009, le nombre de nouvelles inscriptions va poursuivre son ascension. L'an prochain, il devrait progresser d'un peu plus de 6 % et s'établir à 8 500.

Quant au RVNI, il entrera cette année dans la fourchette caractéristique d'un marché équilibré – il oscillera entre 48 et 53 % – et y restera l'an prochain. Après avoir été considérable l'an dernier, la croissance des prix des logements existants restera positive en 2008 et 2009, mais elle sera plus lente qu'en 2007. Le prix moyen va progresser d'à peine plus de 2 % cette année puis augmentera un peu moins l'année suivante, pour se chiffrer respectivement à 268 000 $ et à 274 000 $.

Économie

Marché du travail

L'emploi connaîtra un recul en 2008, pour ensuite commencer à se redresser quelque peu en 2009. En conséquence, le taux de chômage ne va pas beaucoup augmenter cette année et l'an prochain.

Vu que l'emploi va se replier légèrement dans certains secteurs clés comme le commerce, la construction, les finances, l'assurance et l'immobilier, l'emploi total à Barrie va régresser d'un peu plus de 4 % en 2008 et se chiffrer à 96 500. L'an prochain, les perspectives devraient commencer à s'améliorer, à mesure que l'économie mondiale se raffermira et que le dollar canadien se stabilisera à un niveau plus propice au commerce. Selon les prévisions, la croissance de l'emploi ne dépassera pas 1 % et se manifestera davantage du côté des emplois à temps partiel que de celui des emplois à temps plein, plus stables.

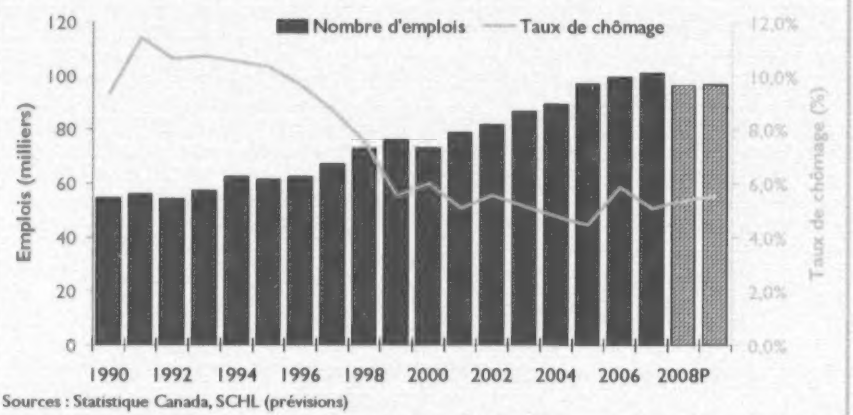
La faible expansion du marché du travail va entraîner une légère hausse du taux de chômage d'ici la fin de 2009. Ce dernier devrait se situer entre 5,4 et 5,6 % cette année et l'an prochain.

Le solde migratoire – différence entre les personnes qui viennent s'installer à Barrie et celles qui quittent la région – se chiffrera en moyenne à 5 500 en 2008 et 2009, accusant une baisse de 15 % en regard de 2007. Étant donné le refroidissement du marché du travail, un moins grand nombre de personnes seront tentées de déménager à Barrie. La migration est depuis longtemps un important moteur de la croissance démographique.

Environ 30 % des travailleurs habitant Barrie ont un emploi à Toronto ou dans les environs. Ils ont choisi de vivre à Barrie en raison du prix des logements qui y est plus abordable. Même avec la hausse du prix de l'essence, ce choix reste très avantageux. Pour qu'il cesse de l'être dans le cas des habitants de Barrie qui travaillent dans la ville de Toronto (qui constituent la majorité des « navetteurs »), il faudrait que le prix de l'essence atteigne 1,90 $ le litre. Il est donc peu probable que l'augmentation du prix de l'essence vienne changer quoi que ce soit à la migration ou aux habitudes de navettage.

Figure 3

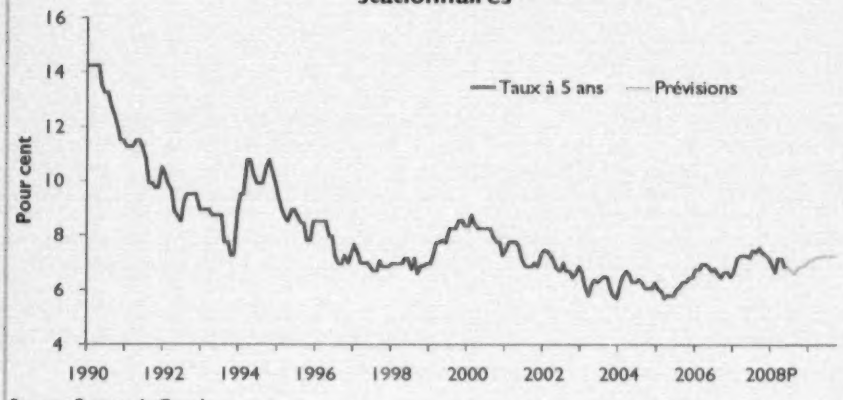
RMR de Barrie : emploi total et taux de chômage



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

Figure 4

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Resumé des prévisions RMR de Barrie Automne 2008							
	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	4 675	4 397	5 017	4 300	-14,3	4 100	-4,7
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	7 451	8 001	7 871	8 000	1,6	8 500	6,3
Prix moyens S.I.A.® ($)	232 045	244 394	258 999	268 000	3,5	274 000	2,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 219	972	746	1 080	44,8	850	-21,3
Logements collectifs	265	197	234	550	135,0	300	-45,5
Jumelés	48	26	14	15	7,1	10	-33,3
Maisons en rangée	217	109	127	35	-72,4	23	-34,3
Appartements	0	62	93	500 **		267	-46,6
Tous types de logement confondus	1 484	1 169	980	1 630	66,3	1 150	-29,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	252 715	307 948	329 505	352 900	7,1	360 500	2,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,6	3,7	2,6	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	2,8	3,2	3,0	-	3,0	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	909	906	934	949	1,6	954	0,5
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-	6,31	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-	6,92	-
Nombre annuel d'emplois	97 100	99 400	100 800	96 500	-4,3	96 800	0,3
Croissance de l'emploi (%)	8,6	2,4	1,4	-4,3	-	0,3	-
Taux de chômage (%)	4,8	6,0	5,0	5,4	-	5,6	-
Migration nette (Ont.) [1]	7 255	6 509	6 500	5 500	-15,4	5 500	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

65714_2008_B02